Kota Legenda, Kota Berwawasan Lingkungan Realisasi Obsesi Tujuh Tokoh Properti

Apa jadinya Tujuh profesional properti mempunyai obsesi dan visi sama? Obsesi mempersembahkan kota masa depan yang punya arsitektur melegenda, berwawasan lingkungan, bebas polusi, dan bersahabat dengan alam. Jawabannya adalah hadirnya Kota Legenda, kota berwawasan lingkungan di Bekasi Timur seluas 2000 ha.

Mereka adalah Moh. S. Hidayat, Deddy Kusuma, Herman Sudarsono, Hendro S. Gondokusumo, Lie Gan Yong, F. Bing Aryanto, Pingki E. Pangestu. Di dunia properti, kehandalan mereka tidak diragukan lagi. Untuk memudahkan obsesinya, mereka bergabung dalam konsorsium PT. Putra Alvita Pratama (PAP).

Berkumpulnya tokoh-tokoh properti besar Indonesia tersebut, menjadikan suatu kekuatan tersendiri dalam mengembangkan Kota Legenda, kota berwawasan lingkungan di Bekasi. Kebersamaan dan kesamaan visi yang berhasil mereka jalin

Legenda Borobudur, wujud keajaiban dunia

PAP, berhasil membangun image kota berwawasan lingkungan : tipe Miami

menjadi kekuatan dalam manajemen PAP. Kalaupun ada perbedaan di antara mereka, justru menjadi rahmat. Dari perbedaan itu, justru sering terlahir gagasan-gagasan brilian bagi perkembangan Kota Legenda.

Saat ini, pembangunan Kota Legenda sudah memasuki tahun ke-3 dan sudah mengembangkan permukiman, berbagai fasilitas sosial dan umum serta pusat bisnis. Walau usia Kota Legenda relatif muda, progres pembangunan Kota Legenda tergolong cepat. Terbukti tanda-tanda atau denyut kehidupan Kota Legenda sudah mulai terlihat.

Manajemen PAP telah mampu memberikan *service* yang baik pada masyarakat.

Keberhasilan itu, tidak lain berkat dukungan sumber daya manusia handal yang dimiliki PAP. Berkat sentuhan tangan-tangan kreatif manajemen PAP, Kota Legenda berhasil menjadi kawasan permukiman terpopuler sekaligus kawasan paling prestisius di Timur Jakarta. Buktinya dalam sebuah survai Majalah Properti Indonesia, Kota Legenda juga terpilih sebagai pengembang favorit. Artinya, masyarakat sudah mengenal sekaligus mengakui keberadaan Kota Legenda, kota berwawasan lingkungan.

Pengakuan masyarakat itu, jelas merupakan kabar gembira bagi manajeman PAP, sekaligus kabar yang menguntungkan buat strategi pengembangan dan kemajuan Kota Legenda selanjutnya. Logikanya, jika masyarakat sudah mengenal Kota Legenda, berarti PAP telah berhasil membangun *brand image*. Begitu disebut Kota Legenda, masyarakat sudah dapat membayangkan sebuah permukiman berwawasan lingkungan dengan segala fasilitasnya yang lengkap.

Brand image yang dibangun manajemen PAP tentu saja bukan sekedar pembuatan logo sebagai identitas perusahaan, tapi juga dalam memberikan *value* setelah munculnya identitas tersebut.

Value itu bisa tercipta melalui *sense of service* yang dimiliki seluruh SDM perusahaan. Jadi *service* inilah yang akan membuat suatu *brand* mem-

punyai arti tertentu, di luar *positioning statment* yang telah dikampanyekan perusahaan. Memang *brand* punya kaitan erat dengan *service*.

Kepercayaan masyarakat pada Kota Legenda dengan memilih sebagai pengembang favorit, merupakan bukti kongrit bahwa kinerja seluruh SDM PAP cukup baik. Manajemen PAP telah mampu memberikan *service* yang baik pada masyarakat. Manajemen PAP mampu memberikan *service* yang memiliki nilai tambah seperti yang diinginkan konsumen.

Semboyan "Kota Berwawasan Lingkungan" yang didengungkan bukan sekadar klaim manajemen PAP untuk menarik minat masyarakat. Tapi, dilihat dari kenyataan di lapangan nampaknya manajemen PAP benar-benar memperhatikan masyarakat yang ingin tinggal di Kota Legenda dengan jaminan lingkungan yang aman, nyaman, sejuk dan asri.

Manajemen mampu memberikan service : tipe Genoa

Mewujudkan hal di atas memang merupakan tantangan tersendiri bagi manajemen PAP. Maklum Bekasi bukan hanya dijadikan lokasi tujuan perngembangan kawasan hunian bagi orang-orang yang bekerja di dalam atau sekitar Jakarta, tapi juga merupakan tujuan lokasi pengembangan fasilitas-fasilitas pabrik dan malah pengolahan limbah rumah tangga dari Jakarta. Boleh jadi itu akan memberikan dampak pada kondisi lingkungan di Bekasi, entah itu pada udaranya maupun air tanah. Tapi dengan kinerja SDM yang cukup baik, tantangan itu secara perlahan dapat diatasi.

Perlu diketahui bahwa SDM di PAP adalah perpaduan antara para pendiri dengan profesional. Para pendiri seperti sudah diutarakan diatas adalah para developer profesional, berpengalaman dan teruji keandalannya. Sedang para profesional yang direkrut adalah orang-orang yang ahli dalam bidangnya.

Dikembangkan profesional berpengalaman : tipe Kansas

Kota Legenda Semakin Nyata

Wajah Kota Legenda, secara perlahan menampakan bentuknya sebagai kota masa depan yang dikembangkkan dengan konsep menyeimbangkan ekosistem dan dipersiapkan untuk menjadi penyangga pertumbuhan wilayah timur Jakarta. Berbagai infrastruktur seperti jalan utama dan jalan lingkungan, taman, jaringan listrik, saluran dan jaringan pipa air bersih, sarana pengolahan limbah, fasilitas rekreasi, fasilitas pendidikan dan fasilitas

Fasilitas Pendidikan :
TK dan SD Al-Azhar Legenda

lainnya sudah berfungsi secara baik.

Fasilitas pendidikan misalnya, di Kota Legenda sudah berfungsi sebagaimana mestinya. Sebagai bukti, pada tahun ajaran 1997-1998 yang baru lalu, sekolah-sekolah yang ada di Kota Legenda, seperti sekolah Al Azhar dan sekolah IPEKA yang menyelenggarakan pendidikan Taman Kanak-kanak dan sekolah dasar disibukkan dengan penerimaan siswa baru.

Perkembangan Kota Legenda yang demikian cepat, membuat penghuni semakin padat.

Sekolah Al Azhar di Kota Legenda siap dibangun di atas tanah 2,5 ha. Sementara ini sekolah tersebut menempati tiga unit gedung tiga lantai di Pusat Niaga Dukuh Bima nomor 12, 15 dan 16. Tenaga pengajarnya langsung didatangkan dari Al Azhar Kemang. Sekolah Al Azhar Legenda terselenggara atas kerjasama Yayasan Pendidikan Nur-Fitriyah (YPNF) yang diketuai Mohammad S. Hidayat, Direktur Utama PAP, dengan Yayasan Syifa Budi (penyelenggara Sekolah Al Azhar Kemang) yang diketuai H. Maulwi Saelan. Sementara Ir. Akbar Tandjung, Menpera RI, duduk sebagai Ketua Dewan Penasehat YPNF.

Selain Al Azhar sekolah yang sudah beroperasi di Kota Legenda adalah Yayasan IPEKA yang menyelenggarakan sekolah TK dan SD. Sekolah yang resmi beroperasi sejak Oktober 1996 itu, sementara menempati sebuah rumah dua lantai di Dukuh Bima Asri Utama No. 15. Namun mulai tahun ajaran 1997/1998 sudah menempati satu unit ruko tiga lantai di Pusat Niaga Dukuh Bima.

Mulai tahun depan, sekolah ini akan menempati gedung baru di Kota Legenda yang saat ini sedang dalam proses penyelesaian pembangunannya. Gedung itu dibangun di atas lahan seluas 2,45 ha. Di gedung baru itu, Yayasan IPEKA akan memperluas fasilitas pendidikannya, yang saat ini hanya, TK dan SD, nantinya sampai ke Sekolah Menengah Umum (SMU).

Sekolah SD Negeri di Dukuh Zamrud meleng-

kapi fasilitas pendidikan yang dibangun swasta di Kota Legenda. SD Negeri di Dukuh Zamrud yang berdiri di atas lahan seluas 3000 M2 itu dibangun pengembang atas himbauan Pemda Bekasi untuk menyediakan fasilitas pendidikan negeri di suatu kawasan yang sedang berkembang.

Perkembangan Kota Legenda yang demikian cepat, membuat penghuni semakin padat. Penghuni Kota Legenda didominasi oleh pasangan muda yang memilik anak usia sekolah. Maka pembangunan fasilitas pendidikan tidak bisa ditawar lagi.

Fasilitas rekreasi juga sudah dimanfaatkan penghuni Kota Legenda. Salah satunya adalah Patung Legenda Borobudur yang setiap pagi terutama minggu pagi ramai dipadati pengunjung, baik tua maupun muda. Sejak diresmikan 30 November tahun lalu, rupanya patung itu menjelma menjadi objek rekreasi baru bagi warga Bekasi dan sekitarnya. Pada sore hari suasana di patung buatan seniman Bali bernama Nyoman Nuarta itu juga ramai dikunjungi.

Patung bernilai seni tinggi itu, memiliki pesona menakjubkan. Terletak di atas kolam penuh air, patung itu berdiri tegak ditopang oleh empat tiang baja anti karat setinggi 10 meter. Dari sela lempengan tembaga yang dibentuk menyerupai candi itu, air memancar sangat kuat dari sekitar 250 lobang sebesar jarum petromak. Uap-uap air yang ditimbulkan memberikan kesan seolah patung itu melayang di atas awan.

Selain patung Legenda Borobudur, tempat bermain yang tak pernah sepi adalah Taman Bermain Legenda yang terletak di Dukuh Zamrud.

Taman Bermain di Dukuh Zamrud

Taman Bermain yang menempati areal seluas 1.500 M2 dapat dipastikan setiap hari tak pernah sepi dari kegiatan bermain anak-anak. Sebab di areal tersebut tersedia berbagai sarana bermain yang memadai.

Penghuni Kota Legenda dijamin tidak akan kekurangan hiburan. Sebab Kota Legenda dilengkapi fasilitas hiburan berupa 18 saluran televisi lokal dan

internasional. Saluran internasional yang dapat dinikmati antara lain, TV3 Malaysia, MTV, Star TV dan sebagainya. Ke-18 saluran itu, diterima penghuni dari antena parabola yang disediakan pengembang secara terpusat. Hal ini dilakukan agar Kota Legenda terhindar dari polusi mata karena antena parabola yang dipasang disetiap rumah.

Pusat Niaga Dukuh Bima

Untuk keperluan sehari-hari, penghuni Kota Legenda dapat memanfaatkan toko-toko yang ada, diantaranya adalah Warung Serba Ada (Waserba) Legenda yang berlokasi di ruko Bima. Waserba ini menyediakan kebutuhan sehari-hari, mulai dari perlengkapan mandi, alat kecantikan, pakaian, aksesoris, minuman, makanan dan sebagainya.

Ruko Dukuh Zamrud

Sarana transportasi tidak perlu ditanyakan lagi. Bus khusus dan sejumlah jenis angkutan sudah beroperasi melalui Kota Legenda. Bus khusus dioperasikan pengembang melayani trayek Kota Legenda (Jalan Bima Utama, Jalan Tarum Barat), Bekasi. Bus khusus ini dibuat sedemikian rupa sehingga nampak unik. Bus ini mudah dikenali karena mempunyai ciri khas bertuliskan "Kota Legenda". Sedangkan angkutan kota (angkot) Koasi melayani trayek Terminal Bekasi - Sumur Batu, pulang pergi. Angkot bernomor 23 A itu melewati rute jalan Bima Utama dan Dukuh Zamrud Kota Legenda.

Pengadaan daya listrik dan air bersih di Kota Legenda hampir sudah bisa dinikmati seluruh warga. Begitupun jaringan PLN juga telah berfungsi. Suplai air bersih di Dukuh Bima diperoleh dari PDAM dan Dukuh Zamrud melalui sumur pantek dan pompa tangan yang disediakan pengembang.

Suplai air bersih ke Kota Legenda, khusunya Dukuh Bima dilakukan melalui pipa tranmisi berdiameter 12 inci. Panjang pipa mencapai 1,6 kilometer, yang merupakan jarak lokasi *water treatment*

plant (WTP) PDAM Bekasi di Tambun ke Kota Legenda. Dalam jangka panjang, sesuai kesepakatan PDAM Bekasi dengan PAP selaku pengembang Kota Legenda. Sarana PDAM dimasa mendatang akan diperluas lagi untuk memenuhi kebutuhan sampai 3000 unit rumah di Kota Legenda.

Kota Legenda benar-benar semakin nyata, sebab fasilitas telekomunikasi juga telah berfungsi. Begitu bayar, langsung kring. PAP sejak tahun 1995 telah bekerjasama dengan Telkom untuk membangun fasilitas telekomunikasi di Kota Legenda. Dalam kerjasama tersebut, pengembang menghibahkan tanah seluas 4000 M2 kepada Telkom untuk membangun sarana telekomunikasi di Kota Legenda yang mampu melayani 60.000 unit satuan sambungan telepon.

Kota Legenda benar-benar semakin nyata, sebab fasilitas telekomunikasi juga telah berfungsi.

Dalam hal keamanan Kota Legenda menerapkan sistem keamanan modern dengan menggunakan gerbang berpintu otomatis *(gated system)* yang lebih praktis dan eksklusif. Penghuni yang akan masuk cukup memasukkan semacam ID Card sebesar kartu kredit ke sebuah celah yang telah diprogram pada tiang besi.

Palang besi secara otomatis terangkat. Namun bila yang masuk gerbang itu tamu, setelah menyerahkan kartu identitasnya dari pos jaga, satpam akan menekan palang pintu hingga pintu terbuka. Pintu akan tertutup kembali secara otomatis setelah kendaraan melewati sensor mini. Dengan teknologi tersebut, kemanan penghuni Kota Legenda terjamin.

Selanjutnya, Kota Legenda akan merencanakan membuat Taman Burung yang berada di sekitar

Hunian Berkualitas:
Tipe Nice

Sesuai ketentuan Pemerintah : RS di Kota Legenda

Kantor Pemasaran Kota Legenda. Taman Burung ini akan diisi dengan beragam jenis burung-burung tropis yang banyak terdapat di berbagai kepulauan Indonesia. Taman Burung ini nantinya juga akan berfungsi sebagai salah satu wahana belajar anak-anak dan juga pengunjung lainnya tentang habitat alam khususnya burung.

Keragaman penghuni Kota Legenda

Kota Legenda, saat ini dihuni kurang lebih 500 kepala keluarga dari berbagai lapisan masyarakat. Kota Legenda memang mengembangkan pola berimbang 1:3:6 sesuai ketentuan pemerintah. Seluruh penghuni dapat menikmati semua fasilitas yang ada di Kota Legenda. Seluruh penghuni Kota Legenda, baik kelas bawah maupun kelas atas hidup dalam suasana harmonis.

Hubungan dengan pengembangpun terjalin baik. Untuk menjaga kelangsungan harmonisasi, sekali waktu, diadakan dialog antara pengembang dan penghuni. Seperti pernah diselenggarakan pada tanggal 27 Juli 1997 lalu. Acara seperti itu, mempererat hubungan antarwarga dan pengembang menjadi harmonis.

Pengembangpun tidak membeda-bedakan dalam memberikan perhatian pada penghuni. Terhadap kualitas bangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana misalnya, pengembang membangun dengan kualitas standar. Dari segi lokasi, RS dan RSS di Kota Legenda termasuk strategis karena di tengah kota, bukan di pinggiran.

Dari jalan utama dengan ROW 24 meter, jaraknya tidak sampai 100 meter. Dengan jarak demikian, penghuni RS dan RSS dapat mencapainya dengan berjalan kaki. Selain itu, antara jalan utama dan komplek RS/RSS dihubungkan dengan jalan lingkungan selebar 6-9, meter.

RS dan RSS di Kota Legenda dibangun menyatu dalam satu lingkungan. Konfigurasi letak antara RS dan RSS pun diatur sedemikian rupa hingga tetap menarik untuk dilihat. RSS berada ditengah sedang RS melingkarinya. RS di Kota Legenda dibangun mulai tipe 36, dibangun dengan standar BTN, berlantai keramik dan didesain dengan arsitektur bergaya tropis. Jalan lingkungan RS dibuat dengan ROW 6 meter, dengan trotoar yang dilengkapi pohon peneduh bagi pejalan kaki dan jalur hijau di beberapa persimpangan.

> Kita bisa membayangkan kehidupan di Kota Legenda yang akan menjadi kota masa depan yang nyaman.

Dengan tanpa membedakan pembangunan fasilitas antara strata sosial penghuni Kota Legenda. Kota masa depan itu, akan benar-benar hidup. Kita bisa membayangkan kehidupan di Kota Legenda yang akan menjadi kota masa depan dengan lingkungan yang nyaman. Jalan-jalan rimbun oleh pohon-pohon peneduh. Ada danau yang berfungsi sebagai konservasi air, sekaligus sebagai sarana rekreasi warga. Dan para warga yang terdiri dari berbagai strata sosial menjalin kerjasama yang baik. Betapa indahnya hidup ini.■